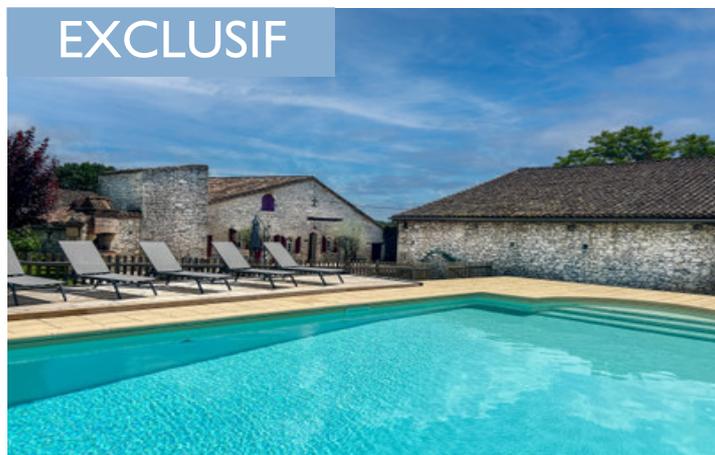


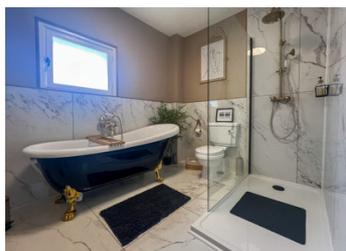
Superbe maison, 5 ch, avec piscine dans hameau en pierre. Rénovée avec charme en conservant éléments d'origine



EXCLUSIF

## INFORMATION

Ville:	Saint-André-et-Appelles
Département:	Gironde
Ch:	5
SdB:	2
Surface:	164 m <sup>2</sup>
Terrain:	2012 m <sup>2</sup>



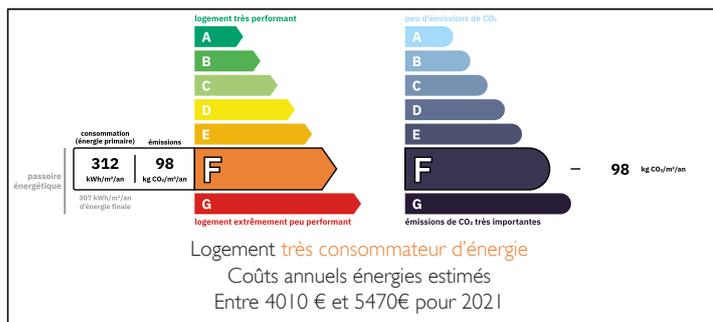
## RÉSUMÉ

Superbe maison en pierre de plain-pied, entièrement rénovée avec goût, conservant tout le charme de l'ancien. Elle offre 5 chambres, une grande cuisine avec îlot central et une salle à manger pouvant accueillir 10 personnes.

À l'extérieur, profitez d'un vaste jardin paysager, d'une grande piscine, d'un barbecue intégré et d'un terrain de boules, parfaits pour recevoir. Située dans un hameau traditionnel en pierre, cette propriété allie authenticité et confort moderne. Excellent potentiel pour de la location saisonnière haut de gamme.

À seulement 6 km d'une bastide animée, avec golf à 9 km, et aéroports à 29 km et 88 km.

## DPE



NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.



## DESCRIPTION

### Intérieur

Vous entrez dans une magnifique cuisine ouverte avec coin repas, le tout sur un sol en travertin. La cuisine est équipée de meubles style shaker peints, avec plans de travail en bois, et un superbe plan de travail sur l'îlot central avec plaque à induction. L'îlot comprend un réfrigérateur à vin – vous êtes en France après tout ! Un grand évier timbre d'office, deux fours encastrés dont un avec micro-ondes, ainsi qu'un réfrigérateur-congélateur américain complètent l'ensemble.

Au-delà de la cuisine, vous découvrirez un vaste espace de réception pouvant accueillir une table de 10 couverts. Une belle cave à vin intégrée dans le mur ajoute une touche de charme essentielle.

Cuisine / salle à manger – 30 m<sup>2</sup>

Depuis la salle à manger, un couloir vous mène à la chambre 1, pouvant également servir de salon TV ou de coin lecture selon vos besoins.

Chambre 1 – 10,2 m<sup>2</sup>

En poursuivant dans le couloir, vous accédez à une salle de bains familiale luxueuse, avec baignoire îlot pour se détendre, douche à l'italienne, lavabo et WC.

Salle de bains – 6,4 m<sup>2</sup>

La cuisine mène également, par deux ouvertures, à un vaste salon avec sol en terre cuite, murs en pierre et poutres apparentes. Une cheminée en pierre ajoute du cachet. Fenêtres et accès direct au jardin.

Salon – 39,4 m<sup>2</sup>

Depuis le salon, un petit couloir dessert les chambres 2 et 3, avec lambris décoratifs aux murs et planchers en bois pour une ambiance chaleureuse.

Chambre 2 – 16,4 m<sup>2</sup>

Chambre 3 – 14,5 m<sup>2</sup>

Un...

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES